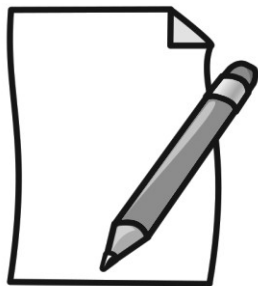


3. PROMEMORIA



3.1. GUIDA AGLI ACQUISTI DI “PRIMA CASA”

di Raffaele Trabace

Parte prima: oggetto e soggetti

Le agevolazioni c.d. “prima casa” per i trasferimenti a titolo oneroso furono introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168. Seguirono tutta una serie di provvedimenti di proroghe e modifiche. Nel tempo la disciplina è venuta ad ampliarsi in senso più favorevole al contribuente, grazie alla Prassi dell’AE che ha ritenuto di estendere i benefici anche a fattispecie non contemplate espressamente dalle norme agevolative, quali, tra le altre, quelle relative all’acquisto di un fabbricato in corso di costruzione e all’acquisto di porzione o unità da accorpate ad abitazione già posseduta, anche se acquistata senza fruire delle agevolazioni.

1. OGGETTO

Nella nozione di “immobile” adottata dal legislatore è da ricomprendere tutto il novero dei diritti agevolabili: proprietà, anche superficaria, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione, interi o pro-quota.

Ai fini dell’applicazione dell’agevolazione rileva soltanto la classificazione catastale dell’immobile e non più la natura lussuosa o meno dello stesso in base ai criteri di cui al Dm 2 agosto 1969 pubblicato nella G.U. n. 218 del 27 agosto 1969.

In base alla normativa in vigore dal 1° gennaio 2014, infatti, sono agevolabili gli acquisti relativi a case di abitazione classificate nelle categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile), A/3 (abitazioni di tipo economico), A/4 (abitazioni di tipo popolare), A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), A/6 (abitazioni di tipo rurale), A/7

(abitazioni in villini) e A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi).

1.1. Oggetto – Le agevolazioni si applicano agli acquisti di:

- a) Fabbricato rurale idoneo alla utilizzazione abitativa. (Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 3.2)
- b) Nuda proprietà di casa di abitazione. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n.19/E, 2.2.1.)
- c) Quota di comproprietà di casa di abitazione. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.3. e 2.2.10.)
- d) Diritti reali – acquisti reiterati di quote sulla stessa casa di abitazione. (Circolare 12 agosto 2005, n.38, 2.3)
- e) Appartamenti contigui destinati a costituire un'unica abitazione. (Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E,3.4)
- f) Appartamento o vano da accorparsi ad abitazione acquistata con le agevolazioni. (Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 3.4)
- g) Appartamento o vano da accorparsi ad abitazione acquistata senza fruire dei benefici in quanto non previsti dalla normativa dell'epoca. (Cfr. Risoluzione 4 giugno 2009, n. 142/E)
- h) Appartamento o vano da accorparsi ad abitazione acquistata senza fruire dei benefici per difetto delle condizioni. (Cfr. Circolare 7 giugno 2010, n. 31/E, 2.1.)
- i) Casa di abitazione in corso di costruzione. (Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.4 ; Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 3.3)
- j) Immobile non abitativo in fase di trasformazione in abitativo. (Cfr. Cnn Quesito n. 139-2009/T)
- k) Immobile in enfiteusi. (Cfr. Cnn Quesito n. 146-2009/T)

In relazione alle ipotesi di “accorpamento” di cui alle lettere f), g) e h), di cui sopra, va tenuto presente quanto segue.

L'Ufficio verifica, anche sulla base delle risultanze catastali, l'intervenuto accorpamento degli immobili e la loro consistenza, complessivamente considerata (fatta avvertenza che attualmente l'unità risultante dalla fusione deve essere di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9).

Si rende comunque necessaria la ricorrenza di tutti gli altri requisiti di cui alla Nota II-bis), e precisamente:

- che l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello

in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;

- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, di diritti reali su altra casa di abitazione nello stesso Comune;

- che l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti reali su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa".

La dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione nel territorio del Comune, dovrà intendersi riferita ad immobili diversi da quello da ampliare.

Con la *Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, punto 1.3*, l'AE aveva affermato che "Le agevolazioni 'prima casa', sussistendone le condizioni, si applicano, inoltre, anche per le ipotesi di acquisto contemporaneo di immobili contigui, destinati a costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo ad altra casa di abitazione già acquistata dallo stesso soggetto sempreché detto acquisto sia finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa", evidentemente facendo riferimento soltanto all'ipotesi di cui sub f), senza che ciò comportasse una modifica di orientamento rispetto alle fattispecie previste nelle lettere g) e h), da ritenersi pertanto tuttora agevolabili in base ai principi enunciati rispettivamente con la *Risoluzione n.142/E/2009* e con la *Circolare n. 31/E/2010*.

2. SOGGETTI

In presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla legge, l'agevolazione spetta alla generalità dei soggetti, indipendentemente dalla loro nazionalità. La conclusione trae fondamento dall'art. 2 del T.U.R., il quale, nell'individuare gli atti soggetti a registrazione, non distingue tra cittadini italiani e non italiani.

In presenza dei requisiti previsti, ivi compreso quello della residenza, l'agevolazione spetta anche all'acquisto fatto da un minore non emancipato o da altri incapaci, quali interdetti e inabilitati. (*Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, Premessa*)

In ipotesi di acquisto da parte di minori, le condizioni per l'acquisto agevolato vanno verificate soltanto in capo ai soggetti acquirenti, risultando irrilevante la sussistenza dell'usufrutto legale ex art. 324 C.C. in capo ai genitori. (*Cfr. CNN Quesito 12 agosto 2005, n.66-2012/T*)

2.1. Soggetti – Le agevolazioni competono agli acquisti fatti da parte di:

- a) Soggetto titolare, nel Comune dove acquista, di immobile di Categ. A/10 di

fatto destinato ad abitazione. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.5.)

- b) Soggetto titolare, in comunione con soggetti diversi dal coniuge, di quota di altra casa non agevolata nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.7.)
- c) Soggetto titolare, in via esclusiva, in comunione legale o pro-quota, di altra casa non agevolata in Comune diverso da quello in cui è ubicato l'immobile acquistato. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.7.)
- d) Soggetto titolare di diritti su immobile agevolato che acquista altri diritti sullo stesso immobile (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.9.; Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 2.3)
- e) Soggetto titolare esclusivo di altra casa, acquistata con i benefici per successione o donazione, situata in Comune diverso da quello del nuovo acquisto. (Cfr. Circolare 7 maggio 2001, n. 44/E, 1.; Circolare 29 maggio 2013, n. 18/E, 5.4.)
- f) Soggetto titolare, in comunione con soggetti diversi dal coniuge, di quota di altra casa, agevolata con i benefici per successione e donazione, situata nel Comune del nuovo acquisto. (Cfr. Circolare 7 maggio 2001, n. 44/E, 1.; Circolare 29 maggio 2013, n. 18/E, 5.4.)
- g) Soggetto che ha alienato intero immobile agevolato, che acquista quota o diritto su altra casa di abitazione. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.11.)
- h) Soggetto, non titolare di immobile agevolato, il cui coniuge sia titolare esclusivo di altro immobile agevolato/non agevolato. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E; Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E)
- i) Soggetto titolare di una casa di abitazione acquistata con le agevolazioni che procede all'acquisto di un' altra casa agevolata, impegnandosi ad alienare la casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto. (Cfr. Nota II-bis), n. 4-bis)

2.2. Soggetti – Le agevolazioni non competono agli acquisti fatti da parte di:

- a) Soggetto titolare, nel Comune dove acquista, di altro immobile classificato o classificabile in catasto come abitazione, anche se di fatto destinato a ufficio. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.5.)
- b) Soggetto titolare di immobile non abitativo risultante dal mutamento di destinazione d'uso di immobile abitativo acquistato con le agevolazioni. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.5.)
- c) Soggetto titolare, in comunione legale, di casa di abitazione acquistata con le agevolazioni dallo stesso o dal coniuge (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.10.)
- d) Soggetto titolare, in comunione legale o ordinaria col coniuge, di immobile non agevolato ubicato nel Comune di acquisto. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001,

n.19/E, 2.2.7.)

- j) Soggetto titolare di una casa di abitazione acquistata con le agevolazioni che intende procedere all'acquisto di un'altra casa (impegnandosi ad alienare la casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto) situata in un Comune nel quale è titolare esclusivo di altra casa acquistata senza fruire delle agevolazioni. *(Cfr. Nota II-bis), n. 4-bis)*

Secondo l'AE, nel caso in cui l'acquirente sia titolare su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata usufruendo delle agevolazioni, non può godere del beneficio in parola, indipendentemente dall'utilizzazione di fatto e dall'eventuale cambio di destinazione nel frattempo intervenuto.

Nell'ipotesi di contitolarità di altra casa, tra coniugi legalmente separati, la Cassazione ritiene che l'agevolazione spetti, sulla base del principio secondo cui, al verificarsi della separazione legale, la comunione tra coniugi di un diritto reale su un immobile, ancorché originariamente acquistato in regime di comunione legale, deve essere equiparata alla contitolarità indivisa dei diritti sui beni tra soggetti tra loro estranei, che è compatibile con le agevolazioni: la facoltà di usare il bene comune, che non impedisca a ciascuno degli altri comunisti "di farne parimenti uso" ex art. 1102 c.c., non consente, infatti, di destinare la casa comune ad abitazione di uno solo dei comproprietari, per cui la titolarità di una quota è simile a quella di un immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative (cfr. Cass. n. 9647 del 1999; n. 10984 del 2007). A tanto va aggiunto, secondo la Corte, che l'eventuale assegnazione del bene da parte del giudice della separazione o i patti in tal senso contenuti nella separazione consensuale omologata non hanno effetto ostativo, tenuto conto che, nell'enunciare il diritto di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione, la norma agevolativa è inequivoca nell'indicare che il titolo della disponibilità di un immobile, che preclude l'accesso al beneficio, deve avere carattere reale, e deve essere riferito, appunto, al contenuto del corrispondente diritto. *(Cfr. Cassazione, Sent. 19 febbraio 2014, n. 3931)*

Secondo l'AE le nuove disposizioni inserite nella Nota II-bis) dall'art. 1, comma 55, della Legge di Stabilità 2016, che consentono al soggetto titolare di una casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di procedere all'acquisto di un'altra casa agevolata, impegnandosi ad alienare la casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto, si applicano, oltre che agli acquisti a titolo oneroso soggetti a imposta di registro, anche nei casi in cui l'acquisto del nuovo immobile sia soggetto a IVA oppure sia effettuato per successione o donazione. *(Cfr. Circolare 8 aprile 2016, n.12/E, paragr. 2.2 e 2.3)*

3. TASSAZIONE

3.1. Cessioni da privati e cessioni da imprese non soggette a IVA

REGISTRO: 2%

IPOTECARIA : Euro 50

CATASTALE: Euro 50

BOLLO: esente

Base imponibile imposta di registro

Il valore dei beni dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito (artt. 43 e 51 T.U. Imposta Registro).

Per le cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato T.U., indipendentemente dal corrispettivo pattuito (art. 1, comma 497, L. 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni).

3.2. Cessioni da imprese soggette a IVA

I.V.A.: 4%

Registro: Euro 200

Ipotecaria: Euro 200

Catastale: Euro 200

Bollo: Euro 230

Base imponibile: corrispettivo

[Continua ... Parte seconda: le pertinenze]

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§